

Bản án số: 235/2022/DS-PT

Ngày 05/7/2022.

*“V/v Tranh chấp đòi tiền do  
bàn giao thiếu diện tích căn  
hộ chung cư”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Viết Văn.*

*Các Thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng;*

*Bà Nguyễn Thị Lan Anh*

***- Thư ký phiên toà: Ông Quản Việt Phương – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.***

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:***  
*Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.*

Ngày 05 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 28/2022/TLPT- DS ngày 19 tháng 01 năm 2022, về việc “Tranh chấp đòi tiền do bàn giao thiếu diện tích căn hộ chung cư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2022/QĐ-PT ngày 27/4/2022, Quyết định hoãn phiên toà số 166/2022/QĐPT-HPT ngày 13/5/2022, Quyết định hoãn phiên toà số 188/2022/QĐPT-HPT ngày 26/5/2022, Quyết định hoãn phiên toà số 218/2022/QĐPT-HPT ngày 08/6/2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn: Ông Lê Việt Anh, sinh năm 1980;***

**Địa chỉ: Phòng B2205, Chung cư thống nhất COMPLEX, số 82 phố Nguyễn  
Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.**

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Khoa, sinh năm 1978; (Theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 11241.2020/GUQ; Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2020).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Lê Thị Hồng Vân – Công ty Luật TNHH Labor Law (Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt;

Địa chỉ : Phòng A304, Chung cư thống nhất COMPLEX, số 82 phố Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

*Đại diện theo ủy quyền:* Công ty Luật TNHH ATS, cụ thể: Bà Vũ Thị Thu Hà, bà Trần Thị Minh Châu, bà Phạm Thị Nga, ông Đào Minh Dũng, (theo hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2020); Công ty Luật TNHH ATS chỉ định đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Như Thái Linh, bà Phan Thị Thanh Lam; Địa chỉ liên hệ: Tầng 10, Toà nhà Đào Duy Anh, số 9 đường Đào Duy Anh, phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Bùi Thị Lan Anh, sinh năm 1984;

Cháu Lê Việt Hải Anh, sinh năm 2008;

Cháu Lê Việt Minh Anh, sinh năm 2011;

Cùng địa chỉ: Phòng B2205, Chung cư thống nhất COMPLEX, số 82 phố Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, ông Lê Việt Anh là nguyên đơn

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo Bản án dân sự sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:**

***Tại đơn khởi kiện, tài liệu kèm theo đơn và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Lê Việt Anh trình bày:***

Ông Lê Việt Anh ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt là chủ đầu tư dự án tổ hợp liên kề thương mại Thống Nhất Complex 82 Nguyễn Tuân. Khi ký hợp đồng, ông Lê Việt Anh chưa nhận nhà nên chưa biết chính xác diện tích căn hộ mà chỉ ký theo hợp đồng mua bán do chủ đầu

tư thông tin. Theo lẽ thường khi nhận bàn giao, chủ đầu tư và khách hàng sẽ đo lại và ký vào biên bản bàn giao, diện tích căn hộ chính xác sẽ là diện tích đo cuối cùng có biên bản và đo đúng theo quy định của pháp luật. Theo hợp đồng thì căn hộ của ông Lê Việt Anh có diện tích là: 122.68m<sup>2</sup>. Tuy nhiên khi bàn giao căn hộ, chủ đầu tư không tiến hành đo lại diện tích căn hộ mà mặc nhiên xác định diện tích ghi trong hợp đồng là chính xác. Ông Lê Việt Anh đã mời đơn vị đo đạc tiến hành đo diện tích căn hộ thì diện tích căn hộ của ông Lê Việt Anh là: 120.9m<sup>2</sup> (nhỏ hơn diện tích ghi trên hợp đồng là 1.78m<sup>2</sup>). Vì vậy, ông Lê Việt Anh yêu cầu:

- Buộc công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt phải đo lại diện tích căn hộ theo đúng quy định của pháp luật.

- Phải trả lại cho gia đình ông Lê Việt Anh số tiền chênh lệch diện tích do chủ đầu tư đo vượt quá so với diện tích thực tế là: 42.720.000 đồng.

- Buộc chủ đầu tư phải thanh toán tiền lãi chậm trả tính từ ngày chậm bàn giao đến hết tháng 6/2020 theo điều khoản hợp đồng với số tiền chênh lệch mà chủ đầu tư phải trả là: 8.410.500 đồng.

***Bị đơn, Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt do đại diện trình bày:***

Ngày 24/4/2017, Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt và bà Trịnh Thu Huyền đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số B2205 để thực hiện giao dịch mua bán căn hộ số B2205, diện tích 122,68m<sup>2</sup> trong dự án tổ hợp nhà liền kề, trung tâm thương mại tại số 82 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội do Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt làm chủ đầu tư. Ngày 15/3/2019, bà Trịnh Thu Huyền chuyển nhượng lại cho ông Lê Việt Anh, theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số công chứng 01999.2019/VBCN; quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD công chứng bởi Văn phòng Công chứng Đông Đô. Ngày 26/3/2019, Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt có công văn xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng giữa bà Trịnh Thu Huyền và ông Lê Việt Anh. Ngày 02/4/2019, Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt đã bàn giao căn hộ số B2205 cho ông Lê Việt Anh theo biên bản bàn giao căn hộ. Nay ông Lê Việt Anh có đơn khởi kiện Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt không đồng ý vì:

Đối với yêu cầu đo lại diện tích sử dụng căn hộ theo đúng quy định của pháp luật của ông Lê Việt Anh: Ông Lê Việt Anh đã viện dẫn QCVN 04-1: 2015/BXD và khoản 2 Điều 101 Luật nhà ở để mô tả mặt trước lô gia phải có tường bao ngói

nhà nên phải trừ đi phần diện tích tường bao này khi tính diện tích lô gia. QCVN04-1:2015/BXD do ông Lê Việt Anh căn cứ chỉ là văn bản dự thảo chưa được Bộ Xây dựng ban hành chính thức, vì vậy việc ông Lê Việt Anh dẫn chiếu nội dung văn bản này khi tính diện tích lô gia là không có cơ sở pháp lý. Đồng thời tại Công văn số 108/QLN v/v cách tính diện tích sử dụng căn hộ chung cư ngày 06/8/2018, Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản thuộc Bộ Xây dựng đã khẳng định: Do chưa có quy định của pháp luật nên khi tính diện tích lô gia thì khách hàng và chủ đầu tư tự thỏa thuận, thống nhất và thực hiện theo hợp đồng mua bán căn hộ hai bên đã ký kết. Tại hợp đồng hai bên đã thống nhất rõ ràng về diện tích sử dụng.

Đối với yêu cầu Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt trả lại số tiền chênh lệch do Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt đo vượt quá so với diện tích thực tế là không có căn cứ vì chủ đầu tư đã áp dụng cách đo diện tích sử dụng căn hộ phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng, đồng thời ông Lê Việt Anh đã nhận bàn giao nhà từ tháng 4/2019 và không có ý kiến nào về diện tích sử dụng căn hộ tại thời điểm đó. Vì vậy, việc ông Lê Việt Anh cho rằng mình bị thiếu 1,78m<sup>2</sup> và khoản tiền chênh diện tích 42.720.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, không có căn cứ làm phát sinh nghĩa vụ của Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt phải hoàn trả số tiền này cũng như Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt không có nghĩa vụ phải thanh toán tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền trên.

***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

Ông Lê Việt Anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt phải đo lại diện tích căn hộ theo đúng quy định của pháp luật; phải trả lại cho gia đình ông Lê Việt Anh số tiền chênh lệch diện tích do chủ đầu tư đo vượt quá so với diện tích thực tế là: 42.720.000 đồng; Buộc chủ đầu tư phải thanh toán tiền lãi chậm trả tính từ ngày chậm bàn giao 12/7/2021 là: 9.612.000 đồng; Tổng số tiền ông Lê Việt Anh yêu cầu Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt thanh toán là: 52.332.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Việt Anh: Ông Lê Việt Anh đã yêu cầu chủ đầu tư cung cấp tài liệu có liên quan đến hồ sơ dự án, nhưng đến nay chủ đầu tư vẫn không cung cấp; do vậy, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông

Lê Việt Anh. Đối với phần diện tích chênh lệch, chủ đầu tư chỉ căn cứ vào diện tích căn hộ trên hợp đồng mà không chứng kiến việc đo vẽ nên dẫn đến việc đo sai diện tích căn hộ, chủ đầu tư đã vi phạm Khoản 1 Điều 12, Điều 13, điểm a khoản 5 Điều 8 của Hợp đồng mua bán. Do vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Việt Anh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Việt Anh: Khi ký hợp đồng mua căn hộ hình thành trong tương lai, diện tích thực tế có thể chênh với diện tích trong hợp đồng. Theo quy định, chủ đầu tư phải mời bên thứ ba đo đạc lại diện tích thực tế khi bàn giao trực tiếp cho người mua và có sự chứng kiến của các bên khách hàng, tuy nhiên chủ đầu tư đã không mời các bên có sự chứng kiến. Do vậy, biên bản bàn giao căn hộ không có giá trị. Mặc dù có sự tranh chấp về diện tích căn hộ, nhưng chủ đầu tư không thiện chí gặp mặt để giải quyết vấn đề mà trốn tránh hoặc chỉ trả lời cớ dãn bằng công văn. Tuy nhiên, tại công văn, chủ đầu tư lại viện dẫn những văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh không đúng. Về phương pháp đo căn hộ, chủ đầu tư không trừ đi diện tích tường bao ở phía trước logia. Điều này trái với quy định tại Luật nhà ở. Do vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Việt Anh.

Đại diện theo uỷ quyền Công ty TNHH Thống Nhất- Bắc Việt giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu của ông Lê Việt Anh căn cứ theo Điều 12 của Hợp đồng mua bán căn hộ. Trước khi bàn giao căn hộ, chủ đầu tư đã thuê đơn vị đo đạc và khi nhận bàn giao, ông Lê Việt Anh đã đọc và không có ý kiến gì về diện tích căn hộ. Hiện cư dân đã về sinh sống tại chung cư với hơn 400 hộ dân, hiện chỉ có khoảng 10 cư dân là phát sinh tranh chấp với chủ đầu tư. Vì vậy, phương pháp đo và diện tích sau khi đo nằm trong dung sai cho phép, phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Việt Anh. Về việc yêu cầu cung cấp tài liệu có liên quan đến hồ sơ dự án cũng như bản thiết kế của Tòa nhà: Đối với yêu cầu này, ông Lê Việt Anh đưa ra là không có căn cứ nên Công ty không có nghĩa vụ cung cấp cho ông Lê Việt Anh do trong vụ án này ông Lê Việt Anh chỉ yêu cầu tính cách đo và đòi số tiền thiếu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã quyết định:

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – Ông Lê Việt Anh.*

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý, ông Lê Việt Anh kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm. Đơn kháng cáo của ông Lê Việt Anh có nội dung chính: Toà án vi phạm tố tụng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử không tổng đạt văn bản tố tụng đến người đại diện theo uỷ quyền và luật sư trong một số buổi làm việc, không công khai chứng cứ và hoà giải khi công ty đo đạc gửi bản đo cuối cùng dẫn đến bị đơn và đại diện Viện Kiểm sát không nắm được cụ thể bản đo vẽ thiết kế căn hộ của ông. Chủ tọa phiên toà không đặt câu hỏi nhằm làm rõ bản chất, tranh chấp của vụ án. Đại diện Viện Kiểm sát không thu thập chứng cứ đầy đủ nên đưa ra quan điểm giải quyết vụ án thiếu căn cứ. Phán quyết của Hội đồng xét xử không chính xác, xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi của ông. Ông Việt Anh đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm đảm bảo quyền lợi của ông.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không xuất trình chứng cứ mới.

Luật sư Lê Thị Hồng Vân trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Việt Anh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Việt Anh.

Bà Vũ Thị Thu Hà, bà Nguyễn Như Thái Linh, bà Phan Thị Thanh Lam (thuộc Công ty Luật TNHH ATS) đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm về quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ; về nội dung, đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, ông Lê Việt Anh nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ. Xác định quan hệ pháp luật trong vụ kiện là: “Tranh chấp đòi tiền do bàn giao thiếu diện tích căn hộ chung cư” là phù hợp, sát và đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân quận Thanh Xuân, thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Việt Anh, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 24/4/2017, Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt và bà Trịnh Thu Huyền đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số B2205 để thực hiện giao dịch mua bán căn hộ số B2205, diện tích 122,68m<sup>2</sup> trong Dự án Tổ hợp nhà liền kề, trung tâm thương mại tại số 82 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội do Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt làm chủ đầu tư. Ngày 15/3/2019, bà Trịnh Thu Huyền chuyển nhượng lại cho ông Lê Việt Anh, theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số công chứng 01999.2019/VBCN; quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD công chứng bởi Văn phòng Công chứng Đông Đô. Ngày 26/3/2019, Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt có công văn xác nhận (đồng ý) việc chuyển nhượng hợp đồng giữa bà Trịnh Thu Huyền và ông Lê Việt Anh. Ngày 02/4/2019, Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt đã bàn giao căn hộ số B2205 cho ông Lê Việt Anh theo Biên bản bàn giao căn hộ.

Quá trình sử dụng căn hộ ông Lê Việt Anh đã mời đơn vị đo đạc tiến hành đo diện tích căn hộ thì diện tích căn hộ của ông Lê Việt Anh là 120.9m<sup>2</sup>. Theo hợp đồng thì căn hộ của ông Lê Việt Anh có diện tích là 122.68m<sup>2</sup>. Vì vậy, ông Lê Việt Anh có đơn khởi kiện Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt với yêu cầu Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt phải trả lại số tiền chênh lệch diện tích và thanh toán tiền lãi chậm trả.

Xét thấy, diện tích các bên tranh chấp có nguyên nhân từ phương pháp đo (cách đo) phân diện tích ban công, lôgia. Cụ thể, ông Lê Việt Anh cho rằng: Việc

chủ đầu tư áp dụng cách đo để tính diện tích lô gia là không chính xác vì: Căn cứ khoản 2 Điều 101 của Luật nhà ở năm 2014 “khi tính diện tích ban công thì tính diện tích toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung” và theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng (QCVN04-1:2015/BXD) đã nêu rõ: “Lô gia là khoảng không gian có lan can bảo vệ, lùi vào so với mặt tường đứng của nhà, có ba mặt được tường, vách bao che” do vậy, khi tính diện tích lô gia phải trừ đi phần diện tích tường bao ngôi nhà ở mặt trước lô gia.

Để giải quyết vụ kiện cần phải xem xét thoả thuận của các bên tham gia ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, quy định của pháp luật đang có hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp đồng.

Căn cứ pháp luật để hai bên ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số B2205 ngày 24/4/2017 (thể hiện trong Hợp đồng) là Bộ luật dân sự năm 2015, Luật nhà ở năm 2014, Luật Bảo vệ người tiêu dùng năm 2010 và các văn bản pháp luật khác; trong đó không có Bản quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng QCVN04-1:2015/BXD để tính diện tích.

Xem xét Bản quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng QCVN04-1:2015/BXD là bản dự thảo chưa được Bộ Xây dựng ban hành chính thức. Do đó, không áp dụng để tính diện tích ban công, lô gia.

Tại khoản 2 Điều 101 của Luật nhà ở năm 2014 quy định: “*Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung*”.

Tại khoản 12 Điều 1 của Hợp đồng mua bán căn hộ có nội dung: “*Diện tích sử dụng căn hộ là diện tích sử dụng riêng của căn hộ ... bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban*



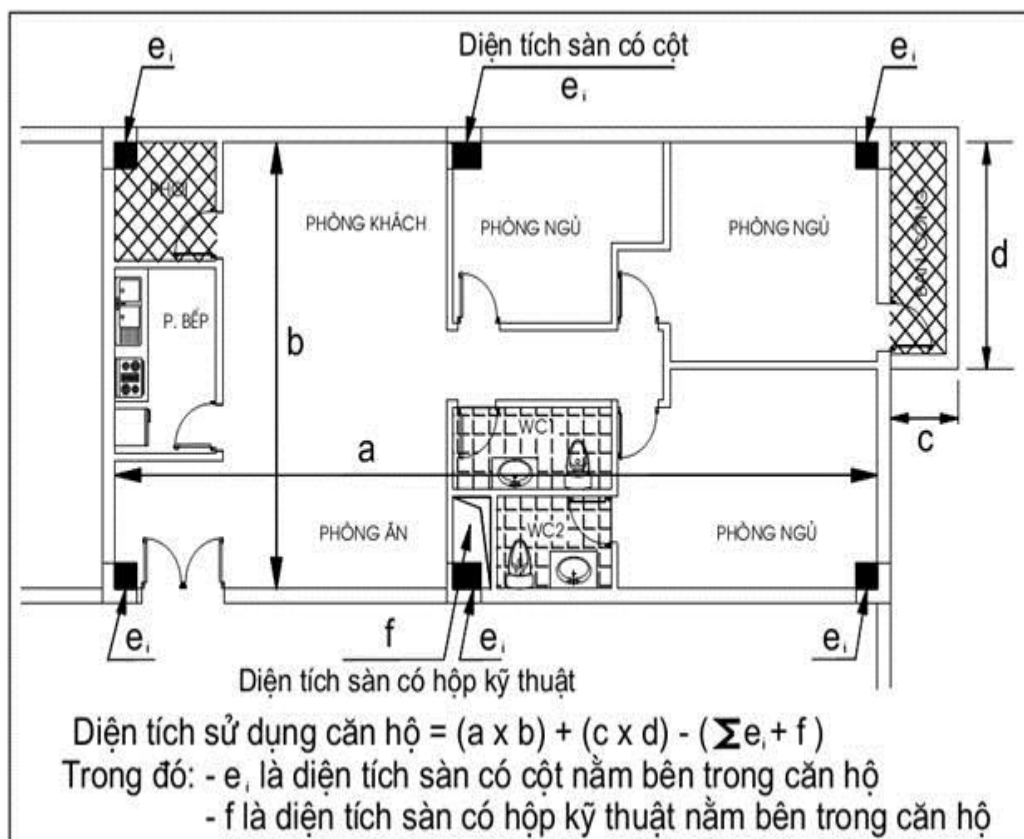
*công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung... ”.*

Theo trích dẫn trên, khoản 12 Điều 1 của Hợp đồng mua bán căn hộ có nội dung thỏa thuận phù hợp (tương tự) với khoản 2 Điều 101 của Luật nhà ở năm 2014. Điều đó có nghĩa, thực hiện đúng Hợp đồng mua bán căn hộ là thực hiện đúng quy định của Luật nhà ở năm 2014.

Theo Bộ luật dân sự năm 2015: Khoản 2 Điều 3 quy định về các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự: *“Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng”*. Khoản 2 Điều 401 quy định về hiệu lực của hợp đồng: *“Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật”*.

Tại thời điểm hai bên ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, không có văn bản quy phạm pháp luật nào đang có hiệu lực quy định cụ thể về việc phân biệt (xác định cụ thể) ban công với lô gia cũng như cách tính diện tích lô gia. Do đó, thỏa thuận về cách đo diện tích ban công, lô gia như cách đo quy định trong Hợp đồng mua bán căn hộ không trái quy định/không vi phạm điều cấm của pháp luật. Đối chiếu với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 trích dẫn trên thì các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

Tham khảo Thông tư 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng (có hiệu lực từ 08/4/2014 đến ngày 15/8/2016) là Thông tư duy nhất, trước đó, tính đến thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 24/4/2017, có quy định về cách tính diện tích: *“Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy như ví dụ theo hình vẽ dưới đây và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ”*.



Hồ sơ trích đo hiện trạng căn hộ số 569-2021/HSKT ngày 30/3/2021 (trích đo theo hướng dẫn Thông tư 03/2014/TT-BXD) có kích thước tương ứng (trùng khớp) với Hồ sơ trích đo hiện trạng căn hộ số 721-2021/HSKT ngày 20/4/2021 (tính theo mép trong vách kính và mép ngoài ban công, theo phương pháp trích đo hiện trạng căn hộ) thì diện tích hiện trạng căn hộ là 121,9m<sup>2</sup>. Theo cách đo này thì vách kính được xác định là tường ngăn bên trong căn hộ là hoàn toàn phù hợp với thoả thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 24/4/2017. Như vậy, chủ đầu tư - Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt, đo đặc diện tích ban công, lôgia từ mép trong đối với mặt tường chung (tường phân chia các căn hộ) và đo từ mép ngoài đối với mặt tiếp giáp với thiên nhiên của ban công, lôgia theo đúng thoả thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

Diện tích hiện trạng căn hộ giảm 0,78m<sup>2</sup> so với diện tích ghi trong Hợp đồng, tương ứng với sai số 0,6%. Sai số này là sai số cho phép được quy định tại khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ: “*Nếu sự chênh lệch trong phạm vi 01/% thì các bên không điều chỉnh lại tổng giá trị hợp đồng*”.

Như đã trích dẫn và phân tích trên, Bản án dân sự sơ thẩm đã căn cứ và áp dụng đúng các quy định của pháp luật hiện hành để xét xử vụ kiện, kháng cáo của ông Lê

Việt Anh không có căn cứ, không được chấp nhận; cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông Lê Việt Anh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 271, 273, 280, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 101 của Luật nhà ở năm 2014; Điều 3, 401 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

### **Xử:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Việt Anh.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, cụ thể như sau:

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền do bàn giao thiếu diện tích căn hộ chung cư của ông Lê Việt Anh đối với Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt.

**2.** Về án phí:

\* Án phí sơ thẩm: Ông Lê Việt Anh phải chịu 2.616.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.278.000 đồng theo Biên lai thu số 0724 ngày 28/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân; ông Lê Việt Anh còn phải nộp 1.338.600đ (*một triệu ba trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm đồng*).

\* Án phí phúc thẩm: Ông Lê Việt Anh phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 07031 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

**3.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Thanh Xuân;
- Chi cục THADS quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Vũ Viết Văn**